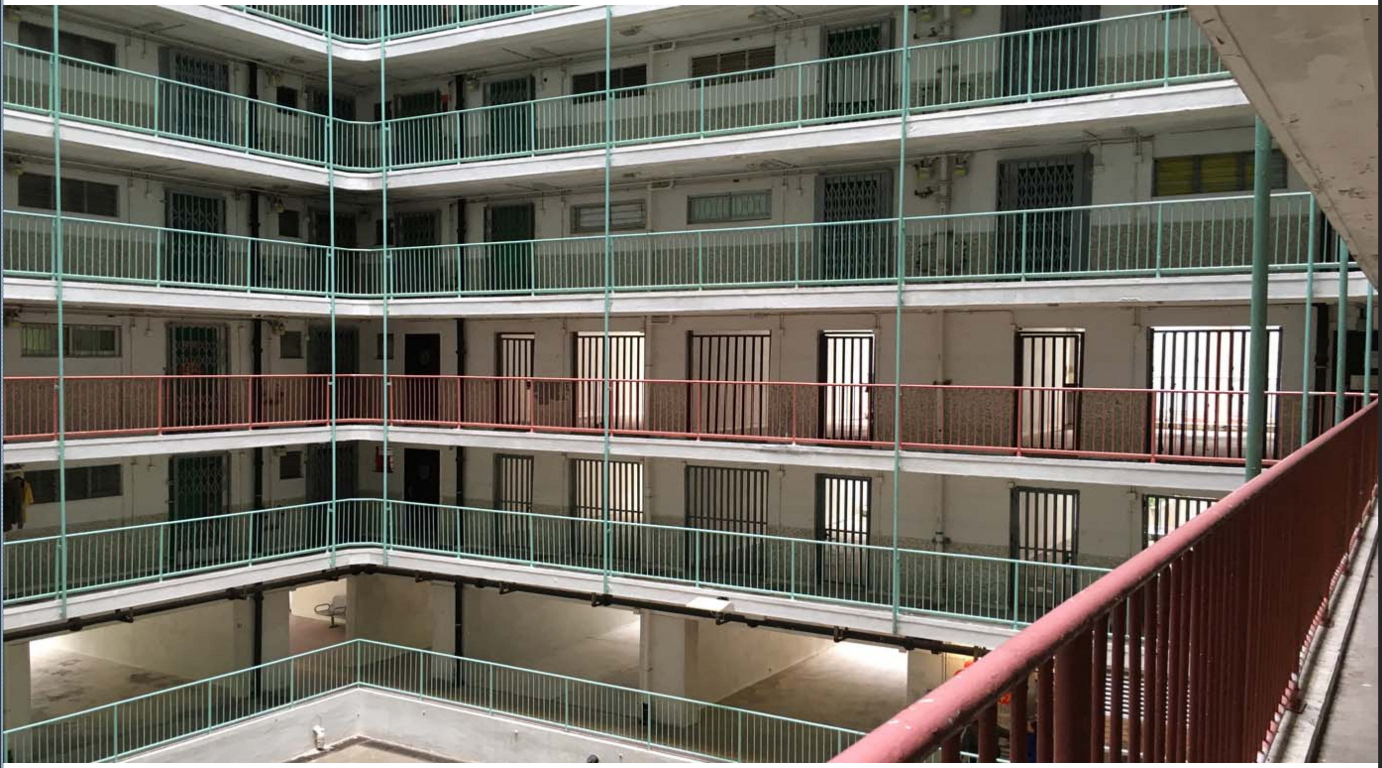
香港申訴專員公署
Office of The Ombudsman, Hong Kong



# 主動調查報告
# Direct Investigation Report

## 房屋署就公共屋邨閒置空間的使用安排
## Housing Department's Arrangement for Using Idle Spaces in Public Housing Estates

報告完成日期：2018年10月9日
Completion Date: 9 October 2018

報告公布日期：2018年10月18日
Announcement Date: 18 October 2018

# 目錄


*報告摘要*

| *章節* | | *段落* |
|---|---|---|
| ***1*** | *引言* | |
| | *背景* | ***1.1 - 1.3*** |
| | *調查範圍* | ***1.4*** |
| | *調查過程* | ***1.5 - 1.6*** |
| ***2*** | *公共屋邨儲物室的由來和管理概況* | |
| | *公共屋邨儲物室的由來* | ***2.1 - 2.4*** |
| | *儲物室的租賃政策和管理* | ***2.5 - 2.8*** |
| | *改建儲物室的要求和程序* | ***2.9 - 2.12*** |
| ***3*** | *儲物室的使用情況和實地視察* | |
| | *公共屋邨儲物室的使用情況* | ***3.1 - 3.4*** |
| | *實地視察所得* | ***3.5 - 3.15*** |
| | *總結* | ***3.16*** |
| ***4*** | *改建儲物室的可行性* | |
| | *改建儲物室的概況* | ***4.1 - 4.3*** |
| | *改建更多儲物室作住宅用途的可行性* | ***4.4 - 4.7*** |
| | *改建儲物室作其他非住宅用途的可行性* | ***4.8 - 4.11*** |
| ***5*** | *整體評論及建議* | |
| | *整體評論* | ***5.1 - 5.18*** |
| | *本署的建議* | ***5.19*** |
| | *鳴謝* | ***5.20*** |

*附件*

## *公共屋邨儲物室的使用概況(截至 2017.8.31)*

## 房屋署就公共屋邨閒置空間的使用安排
## 主動調查報告摘要

### 引言

在一些早期落成的公共屋邨，樓宇設計上不時會出現一些零散的閒置空間。由於這些空間大部分面積狹小或未能完全符合《建築物條例》中關於住宅單位的要求，以致房屋署未有把這些空間用作出租住宅單位。多年來，房屋署將該些空間圍封用作儲物室，出租予屋邨內的租戶擺放家具雜物，或租予服務承辦商及互助委員會作存放物資之用。

### 調查所得

2. 截至二〇一七年八月底，全港有 87 個公共屋邨設有儲物室，提供共 2,462 個儲物室作出租之用。然而，本署調查發現，當中有 959 個屬空置，總面積逾 1.01 萬平方米（約 10.9 萬平方呎），空置率達 39%。雖然大部分（68%）空置儲物室的面積小於 100 平方呎，但本署亦發現有個別大面積的儲物室被空置。

3. 現時公共屋邨資源短絀，不少人更居於面積只有幾十平方呎、甚至無窗的「劏房」，其面積和客觀環境遠比空置儲物室差得多。在社會對住屋訴求如此迫切的情況下，房屋署卻任由不少儲物室空置，未有適時採取積極措施去改建或善用該些空間，有浪費公共資源之嫌。

4. 這次主動調查揭示房屋署在改建公共屋邨儲物室作住宅和其他用途，以及提供資訊三方面均有不足之處，應予改善。

### *（一）應積極研究將儲物室改建為住宅單位*

5. 因應公共屋邨儲物室的重整租賃政策和房屋供應緊張的情況，房屋署於二〇一五年初開始進行可行性研究，並先後物色到 24 個儲物室改建為住宅單位出租。然而，在二〇一七年之前，該些閒置空間只一直用作儲物室。情況反映房屋署未有審時度勢，因應市民對公屋單位的渴求和建築技術的改變，積極考慮將儲物室改為住宅單位。

6. 本署明白，不同時期有不同的資源訴求及民情，故房屋署當時的檢討焦點和判斷會有所不同。但現實是，近年部分香港市民的居住面積和環境每況愈下，申請公屋的輪候時間亦動輒經年。房屋署在考慮如何使用該些公共屋邨的閒置空間時，應將住宅用途放於首位。

7. 本署理解，房屋署在改建儲物室為住宅單位時，須按《建築物條例》的規定行事。本署亦不會作出令該署違反條例要求的建議。本署曾就此問題徵詢建築專業人士的意見，他們認為就某些輕微未符《建築物條例》下住宅用途的法定要求的儲物室（如採光和通風有些微不足），房屋署實可考慮提供理據，或變通方法令它們能滿足作住宅用途的法律規定（如加大窗戶）。該署在套用這個新思維後，成功將八個早前被獨立審查組否決的個案改建為住宅單位，接下來還有 42 個儲物室有望可套用類似的原則改建為住宅。

8. 此外，在調查期間，本署發現某公共屋邨內有大量與毗連住宅單位類似的「空格位」。房屋署解釋，該些空間有作為通風和通道的用途。由於該些「空格位」不屬儲物室，故該署一直未有就「空格位」的數量、面積和分佈作出記錄和統計，因此，本署亦無從得知現時全港有多少個類似的「空格位」。然而，在本署介

入後，房屋署於二〇一七年成功改建三個「空格位」作住宅單位，顯示上述那些「空格位」實存在改建作住宅單位的可能性。

9. 本署認為，房屋署除了應密切跟進獲批儲物室和「空格位」的改建進度外，亦應認真審視現時所有儲物室（不論是空置或是已出租）的情況，積極研究有否其他替代方法，可以彌補和克服該些儲物室在法例要求上的不足。該署亦應記錄和彙編各公共屋邨「空格位」的資料，並積極研究將該些「空格位」改建作住宅單位。

## *（二）應檢討公共屋邨儲物室用作其他用途的可行性*

10. 對於一些未能改建作住宅單位的儲物室，房屋署會將屬於住宅範圍以外的儲物室出租給社福機構／團體作儲物室或社福用途。至於住宅範圍以內的儲物室，基於保安和管理上的考慮，該署只會出租予有關大廈的租戶。由於這條件限制，可以承租的租戶十分有限。本署認為，如房屋署一直堅持該些住宅範圍內的儲物室（特別是大面積的儲物室）只能出租予有關大廈的住戶，恐怕有關單位只會繼續空置，白白浪費珍貴的土地資源。

11. 在調查期間，本署接獲不少社福機構和建築專業人士就如何善用該些住宅範圍內空置儲物室的意見，例如出租予互助小組／社福團體，向大廈內的住戶提供日間託兒或補習服務，或是改建為共享空間，以改善住戶的居住環境。可見不同持分者對於如何利用該些空置儲物室有很多具創意的構思和訴求。

12. 本署認為，現行的租賃政策限制了住宅範圍內儲物室不可租予非住宅用戶，在善用資源的大前提下，房屋署實有充足理由去檢討是否可以將該些儲物室作其他用途（包括租予社福機構／團體），為社區帶來裨益。尤其一些受到屋邨住戶／社區歡迎的社福服務，該署更應積極向有興趣租用的社福機構／團體提供協

助。至於保安和管理上的安排，該署實可與擬租用該些單位的機構進行商討，並於租約條款上作出適當規管，以及徵詢屋邨管理諮詢委員會或住戶的意見，以消除他們不必要的疑慮。

### ***（三）應加強提供公共屋邨儲物室的資訊***

13. 現時，若公共屋邨內有空置儲物室可供租用，房屋署會於屋邨辦事處或大廈地下大堂張貼通告，邀請合資格人士申請。然而，有社福機構向本署表示，對於空置儲物空間的存在、數量，以及可否／如何租用等均幾乎一無所知。現時房屋署只會在其網頁上提供可供租用作社福用途單位的資料。但該署就公共屋邨內其他空置儲物室提供的資訊和提供的渠道卻十分有限，以致有興趣租用的機構／團體難以全面知悉各屋邨空置儲物室的具體情況。

14. 社福機構／團體和其他持分者在如何運用空置儲物室方面有很多具創意的意見和構思，本署認為，房屋署應加強提供公共屋邨空置儲物室的具體資訊（包括數量、面積、所在位置等），讓有興趣租用的機構／團體更清楚知悉屋邨內空置儲物室的情況，並按其需要向該署租用／申請改建。本署相信，若房屋署能增加透明度，將有助吸引持份者及有興趣的單位向政府提供更具創意、甚至突破傳統的建議及構思，達到集思廣益的功效，務求更多元化地善用公共屋邨的閒置空間。

### **建議**

15. 鑑於以上所述，申訴專員向房屋署提出五項改善建議：

(1) 密切跟進獲審查組批准改建作住宅單位的儲物室和「空格位」之改建進度，並盡快研究將有關理據套用

於其他適用儲物室，以改建作住宅單位；

(2) 審視現時空置和已出租的儲物室的情況，積極研究是否有其他替代方法可以彌補和克服未能完全符合《建築物條例》的不足，以改建作住宅單位；

(3) 記錄和彙編各公共屋邨住宅範圍內「空格位」的資料，作出統計，並積極研究將該些「空格位」改建為住宅的可行性；

(4) 積極探討將未能改建作住宅的公共屋邨儲物室用作其他用途（如社福用途／共享空間）的可行性，並向有興趣租用的社福機構／團體提供適切協助；

(5) 加強發放有關公共屋邨空置儲物室的具體資訊，增加透明度，務求減低儲物室的空置率。

**申訴專員公署**
**二〇一八年十月**

# 1

# 引言

## 背景

**1.1** 在一些早期落成的公共屋邨，樓宇設計上不時會出現一些零散的閒置空間。由於這些空間大部分面積狹小或未能完全符合《建築物條例》中關於住宅單位的要求，以致房屋署未能把這些空間用作出租住宅單位。多年來，房屋署將該些空間圍封用作儲物室，並出租予屋邨內的租戶擺放家具雜物，或租予服務承辦商及互助委員會作存放物資之用。

**1.2** 本署的初步查訊發現，現時公共屋邨儲物室的空置率頗高。而本署實地視察亦發現，部分空置儲物室的室內環境與一般出租住宅單位差異不大。鑑於公共屋邨資源短絀，房屋署多年來把公共屋邨的閒置空間只用作儲物室的安排是否適切，存在疑問。

**1.3** 有見及此，申訴專員於二〇一七年七月二十六日根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條向房屋署展開主動調查，以探討該署是否已採取適切措施善用公共屋邨的空置儲物室，以及提出可改善之處。

## 調查範圍

**1.4** 這項主動調查的審研範圍包括：

- 房屋署將公共屋邨閒置空間圍封作儲物室出租的安排是否適切和有效；

- 房屋署有否採取適切措施善用公共屋邨的空置儲物室；及

- 可予改善之處。

## 調查過程

**1.5** 本署這項主動調查的工作包括：

- 審研公共屋邨儲物室的由來，以及房屋署出租和管理該些儲物室的相關政策、程序和工作指引；

- 審研現時公共屋邨儲物室的使用情況和改建限制；

- 實地視察公共屋邨儲物室的環境和改建作其他用途的可行性；以及

- 徵詢有關專業團體、人士和持份者對善用公共屋邨空置儲物室的意見。

**1.6** 二〇一八年三月十九日，本署將調查報告的初稿送交房屋署置評。應該署的要求，本署職員於五月九日與該署代表會面，聆聽他們的意見。六月二十八日，本署收到該署的書面回覆。經考慮和適度納入該署的意見後，本署於二〇一八年十月十五日完成這份報告。

# 2

# 公共屋邨儲物室的由來和管理概況

## 公共屋邨儲物室的由來

**2.1** 香港房屋委員會(「房委會」)負責規劃房委會轄下公營房屋的發展項目。該會會考慮新屋邨的預計人口、所在位置和鄰近社區設施配套等不同因素，從而規劃新屋邨的住宅單位、非住宅設施、康樂及其他社區服務，以照顧居民日常生活所需。

**2.2** 在早期興建屋邨時，很多時會因為樓宇的標準設計未能完全配合屋邨所在的地形和實際環境(例如毗連其他設施樓宇、山坡或護土牆)，以致興建屋邨樓宇時無可避免地在住宅樓宇內出現一些零散的閒置空間。由於該些空間大部分面積狹小，或因未能開啟窗戶以符合《建築物條例》對住宅單位有關天然通風和照明的規定，故不宜改建作為住宅單位以供出租之用。

**2.3** 雖然如此，為了善用該些閒置空間，房屋署[1]在興建樓宇時，會將部分空間圍封作儲物室。房屋署表示，現時在住宅範圍內[2]的儲物室，一般都是在早年興建屋邨或入伙時將樓宇的閒置空間圍封而成，而不是由住宅單位或其他非住宅設施改建而成的。換言之，即使該些空間沒有被圍封作儲物室，亦只能回復為大廈的公共地方、通道或空間。

---

1 房委會是公共屋邨的業主；而房屋署則是該會的執行部門。
2 以住宅大廈地下保安閘為界。

**2.4** 至於現時新興建的公共屋邨，房屋署表示會因應個別項目地盤的情況，採用地盡其用的大廈設計，故一般不會再出現未能作住宅用途而又可規劃作儲物室的公共閒置空間。

## 儲物室的租賃政策和管理

**2.5** 根據房委會現時的政策，房委會會把位於住宅範圍外的公共屋邨儲物室按市值租金或標準收費率租予屋邨內非住宅設施租戶使用。而住宅範圍內的儲物室，則會按標準收費率出租予住宅租戶作為短期貯存家具或家居雜物之用。該署亦會將該些儲物室租予服務承辦商、互助委員會，以及留給屋邨辦事處存放物資。現時儲物室的標準暫準證月費為每平方米 44 元，並會每三年檢討一次。

**2.6** 房委會過去亦曾把部分住宅範圍內的儲物室租予商舖租戶。然而，二〇一〇年十月，房委會轄下的商業樓宇小組委員會重整公共屋邨儲物室的租賃政策。該委員會考慮到管理、保安和規劃要求等因素，決定將住宅範圍內的儲物室用作輔助設施，並只會出租予住宅租戶。

**2.7** 一般而言，各屋邨辦事處會按其屋邨內儲物室的數量和居民的需求，以暫准證的方式將住宅範圍內的儲物室分別按月租或短期租用（租期少於三個月）出租予住宅租戶。考慮到保安和管理上的需要，住宅範圍內的儲物室主要會出租予同一樓宇內的住戶。若公共屋邨內有儲物室可供出租，房屋署職員會將儲物室的招租通告張貼於屋邨大廈地下大堂或屋邨辦事處的佈告板，以供租戶查閱。若儲物室供不應求，該署會以抽籤形式分配月租的儲物室。屋邨辦事處亦會定期審視屋邨內月租儲物室的使用情況，以考慮是否給予租戶續租；至於短期租用的儲物室，則會以先到先得的形式出租。除非得到當區的高級房屋事務經理批准延長租賃期，否則屋邨辦事處會於租約期滿後收回短期租用的儲物室，以重新招租。而無論是由住宅租戶或非住宅租戶租用的儲物室，其儲物室的租賃期均會與主單位的租約相連。當該租戶的主單位租約完結時，其租用儲物室的暫准證亦會自動終止。

**2.8** 租戶若獲分配租用屋邨內的儲物室，便須按照暫准證上所列的條款使用儲物室(如不得存放易燃物品或作煮食及居住用途)。屋邨管理人員若在日常巡查時發現有租戶違反暫准證的租用條款，可給予一個月書面通知後收回儲物室。房屋署表示，在二〇一一至一六年間，該署未發現有租戶違規使用儲物室的情況。此外，因應近年社會人士對管理和使用迷你倉的關注，房屋署於二〇一六年七月至八月間，特別抽樣巡查了約 600 個已出租的儲物室，未有發現任何違規情況。

## 改建儲物室的要求和程序

**2.9** 根據《建築物條例》第 41(1)條和《房屋條例》第 18(2)條，由房委會建造、在其控制或管理土地上，或歸屬房委會而沒有任何部分經分拆出售的建築物，會被豁免於《建築物條例》的規管。因此，在一些早期落成的公共屋邨，房屋署將閒置空間圍封作儲物室用途，無須得到屋宇署的批准。

**2.10** 然而，自二〇〇〇年起，若要在豁免於《建築物條例》規管的公共屋邨內進行加建或改建工程，均需向直屬於運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室的「獨立審查組」(「審查組」)[3]申請行政批核。審查組在批核公共屋邨樓宇加建或改建工程所持的監管準則和安排，是與屋宇署根據《建築物條例》所作的規管和準則看齊。換言之，房屋署若要申請將公共屋邨的儲物室改建作住宅單位或其他用途，均需要按《建築物條例》的要求和規定進行。

**2.11** 至於一些已分拆出售的房委會屋邨/屋苑，則由於不再獲豁免，故此會受《建築物條例》規管。自二〇〇五年起，審查組獲屋宇署署長授權，對這類已出售的屋邨/屋苑內的建築物進行規管。此外，這類屋邨/屋苑位於設有土地契約的土地上。土地契約一般會就該地段內各項設施的用途或面積設有限制。因

---

[3] 審查組對房委會發展的樓宇實施樓宇管制，包括新發展工程、改動及加建工程、小型工程和地盤監察。

此，在這類屋邨／屋苑範圍內進行加建或改建工程，或需向地政總署申請。

**2.12** 房屋署表示，該署有不時檢討將公共屋邨內的儲物室改建作其他用途的可行性，務求更有效善用該些空置的儲物室。一般而言，改建儲物室作住宅或其他用途的覆檢程序是由房屋署總部統籌。而地區的屋邨管理人員亦會按各公共屋邨的實際情況，就管理、需求和技術可行性上作出考慮，提出將儲物室改建的建議，並由當區的高級房屋事務經理審批後，向審查組作出申請。

# 3

# 儲物室的使用情況和實地視察

**公共屋邨儲物室的使用情況**

**3.1** 房委會現時轄下有 226 個公共屋邨[4]。房屋署的資料顯示，截至二〇一七年八月底，當中有 87 個屋邨設有儲物室，提供共 2,462 個儲物室作出租之用，總面積約為 2.45 萬平方米。當中有 399 個儲物室位於樓宇住宅範圍以外，其餘 2,063 個則位於樓宇住宅範圍以內。詳情請見**附件**。

**3.2** 在上述 2,462 個儲物室中，共有 959 個空置儲物室，空置率達 39%，空置的總面積逾 1.01 萬平方米(約 10.9 萬平方呎)。住宅範圍以外和以內的空置儲物室數量分別為 106 和 853 個，空置率分別約為 27%和 41%(見下表)。其中部分屋邨的儲物室空置率更超過九成(見**第 3.3 段**)。

| **儲物室種類** | **儲物室總數** | **空置數目** | **空置率** |
|---|---|---|---|
| 住宅範圍外 | 399 | 106 | 27% |
| 住宅範圍內 | 2,063 | 853 | 41% |
| 總數 | 2,462 | 959 | 39% |

4 包括公共租住和租置計劃屋邨。

**3.3** 以下表列了空置儲物室總面積最高的五個公共屋邨：

| 屋邨名稱 | 空置儲物室數目 | | 空置率 | 空置總面積 (平方米)[5] |
|---|---|---|---|---|
| | 住宅範圍內 | 住宅範圍外 | | |
| 禾輋邨 | 139 | 0 | 75.1% | 1,167.6 |
| 彩園邨 | 32 | 0 | 76.2% | 828.8 |
| 麗閣邨 | 28 | 1 | 93.5% | 751.5 |
| 彩雲(一)邨 | 13 | 3 | 42.1% | 600.1 |
| 隆亨邨 | 56 | 0 | 70.9% | 543.2 |

**3.4** 房屋署解釋，房委會的商業樓宇小組委員會在二〇一〇年十月檢討公共屋邨儲物室的租賃政策(見上文**第 2.6 段**)後，限制了位於住宅範圍以內儲物室的用途。該署在實施有關政策後，向商業/非住宅租戶收回了 520 個儲物室，以致空置率有所提升。此外，在上述九百多個空置儲物室當中，約 650 個(68%)儲物室的室內樓面面積均低於 10 平方米(約 107 平方呎)，該署認為不宜把這些儲物室改建為住宅單位。

## 實地視察所得

**3.5** 為了進一步了解公共屋邨儲物室的實際環境和改建限制，本署曾實地視察多個位於公共屋邨住宅範圍內的儲物室，並有以下視察所得。

### *彩雲(一)邨*

**3.6** 彩雲(一)邨於一九七九年入伙。根據房屋署的資料，邨內現時共有 38 個儲物室，其總面積約為 1,171 平方米(約 1.26 萬平方呎)。而位於住宅範圍內的儲物室有 18 個，平均面積為 41.2 平方米(約 443 平方呎)。在二〇一七年八月，當中有 13 個仍然空置。本署派員視察了位於邨內低層空置儲物室的情況。該儲物

5 以空置儲物室數目乘以每個儲物室平均面積計算而成。

室的面積約 69 平方米（約 742 平方呎），室內一邊的牆身有開啟窗戶（見**圖一及圖二**）。

**<u>圖一：儲物室的牆身有可開啟的窗戶</u>**

**<u>圖二：儲物室的面積約 69 平方米</u>**

**3.7** 房屋署向本署表示，上述的儲物室未能改建作為住宅單位，主要原因是該儲物室毗連邨內的停車場設施（見**圖三**），未能在後方牆身開啟窗戶。即使在其中一邊的牆身開啟了窗戶，其採光標準仍不符《建築物條例》對住宅單位有關天然照明的要求。

**<u>圖三：儲物室毗連停車場設施，未能開啟窗戶</u>**

***麗閣邨***

**3.8** 麗閣邨於一九八一年入伙。現時邨內共有 31 個儲物室，其總面積約為 802 平方米(約 8,633 平方呎)。有 29 個儲物室位於住宅範圍內，在二〇一七年八月，當中有 28 個仍然空置，其平均面積為 26 平方米(約 280 平方呎)。本署視察了邨內低層一些相連的空置儲物室(見**圖四**)。該儲物室面積約 23 平方米(約 248 平方呎)，並設有一列小窗戶。其面積和室內間格與同層其他出租的住宅單位相若。

**圖四：麗閣邨低層的空置儲物室**

**3.9** 房屋署表示，即使儲物室內有開啟窗戶，但儲物室外被上層平台所遮蓋(見**圖五**)。而平台上為行人通道，連接邨內的商場和其他設施，故不能拆卸(見**圖六**)。受窗外平台所限，上述儲物室未能符合《建築物條例》有關天然照明和通風的規定，故不可改建為住宅單位以作出租。

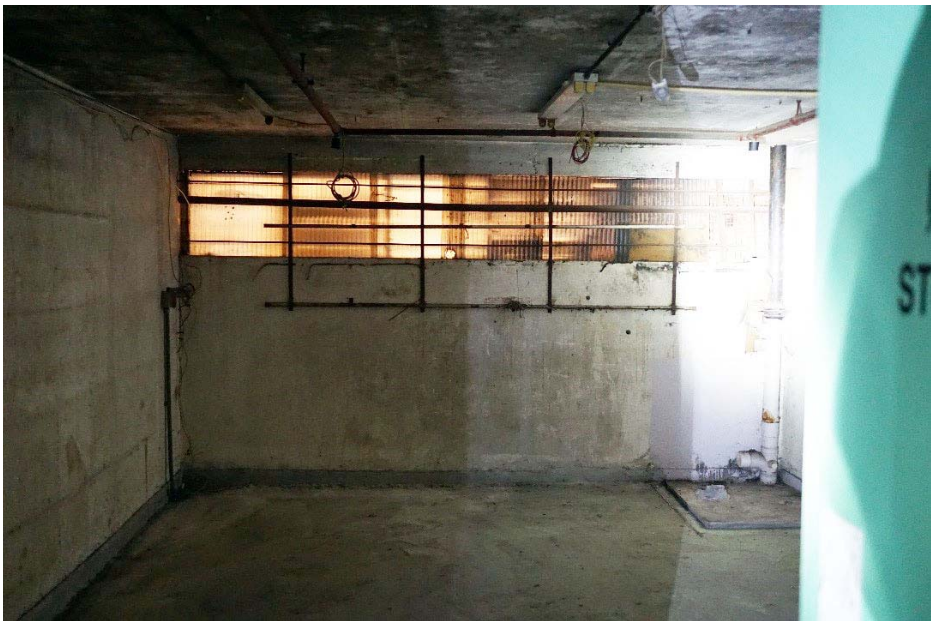
**圖五：儲物室外被平台遮蓋**

**圖六：平台上為行人通道**

## *禾輋邨*

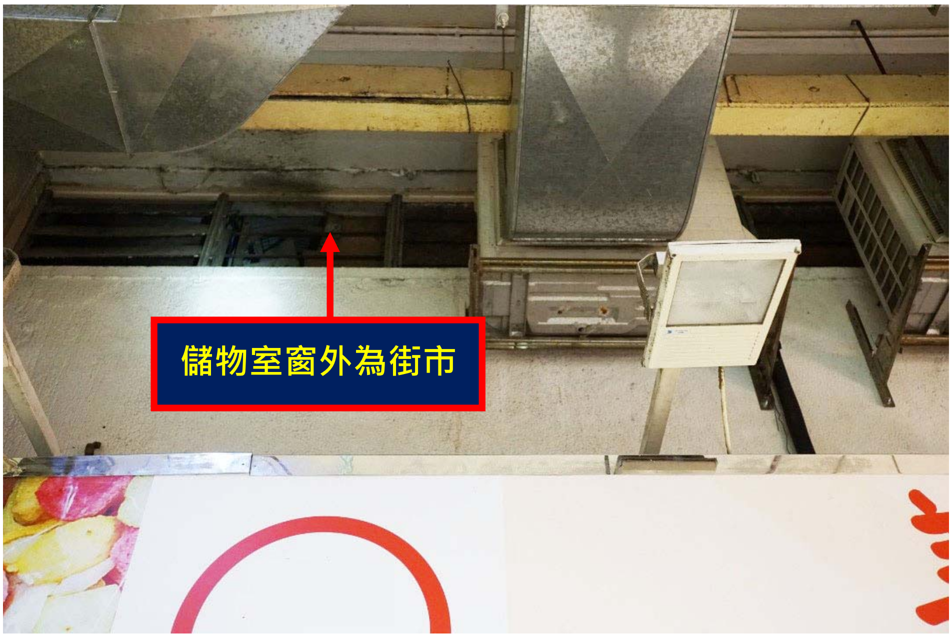
**3.10** 禾輋邨於一九七七年入伙。現時邨內共有 185 個儲物室，其總面積約為 1,608 平方米(約 1.73 萬平方呎)。有 174 個儲物室位於住宅範圍內，平均面積為 8.4 平方米(約 90 平方呎)。在二〇一七年八月，當中 139 個儲物室空置，本署視察了邨內低層一個空置的儲物室。該儲物室面積約 27 平方米(約 291 平方呎)，亦有開啟一列小窗戶(見**圖七**)。

**圖七：儲物室有可開啟的窗戶**



**3.11** 房屋署解釋，上述儲物室的位置與邨內的街市設施相連(見**圖八**)。即使儲物室內設有窗戶，但窗外屬於街市的室內範圍，不但未能符合天然照明和通風的法定要求，亦會面對衛生和噪音等問題，故不能改建為住宅單位。

**<u>圖八：儲物室窗外與街市設施相連</u>**




**3.12** 此外，本署亦視察了位於同邨住宅範圍內較高層的儲物室。房屋署表示，此類儲物室位於電梯大堂(見**圖九**)，毗連電機房/電梯槽，不能開啟任何窗戶。再者，此類儲物室的面積亦甚為狹小(面積少於10平方米)(見**圖十**)。考慮到其面積和照明通風等限制，該署認為，此類儲物室亦不宜改建作為住宅或其他用途。

圖九：位於高層電梯大堂的儲物室

圖十：儲物室的面積狹小，亦未能開啟窗戶

***順利邨***

**3.13** 除了上述的儲物室外，本署亦曾到順利邨視察，發現某住宅大廈的地下至四樓，均有不少的儲物室，數量逾 40 間（見**圖十一**），部分儲物室與同層的住宅單位相連。根據房屋署資料，順利邨內有 100 間儲物室。在二〇一七年八月，有 29 間位於住宅範圍內的儲物室為空置。而空置儲物室的平均面積為 11.4 平方米(約 123 呎）。

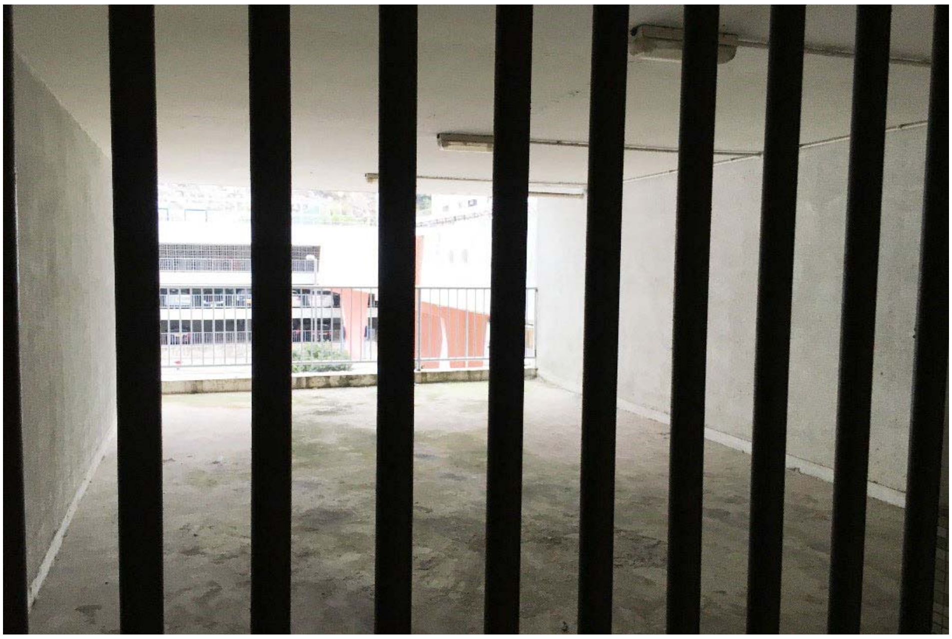
**圖十一：位於低層的儲物室**

**3.14** 此外，本署發現在部分住宅大廈的地下和低層有不少相連的「空格位」(見**圖十二**)，部分「空格位」的面積與同層其他的住宅單位相若（見**圖十三**）; 某些「空格位」則以鐵欄圍封，內裡並無放置任何物品，而另一端亦只有鐵欄遮擋（見**圖十四**）。

圖十二：位於住宅大廈地下和低層的「空格位」

圖十三：「空格位」與一般單位的面積差異不大

**圖十四：部分「空格位」以鐵欄圍封**



**3.15** 房屋署表示，「空格位」一般出現在早期公共屋邨標準型大廈的設計中。因個別屋邨大廈所在地形的限制，以致該些空間未能符合作為住宅單位的相關法定要求。該署續指，該些空間有作為通風和通道的用途。基於保安、管理和通風的需要，該署將該些位於低層的空間以鐵欄圍封。由於該些空間不屬儲物室，故房屋署未有統計公共屋邨內有多少類似的空間。

## 總結

**3.16** 綜合上述視察所得，公共屋邨內的儲物室受制於不同的改建限制，例如與停車場或街市設施相連以致未能開啟窗戶、被平台所覆蓋和面積狹小等。房屋署表示，有關限制導致儲物室未能符合《建築物條例》對住宅單位有關天然照明和通風的要求，故不可改建作住宅用途，只適宜作儲物室之用。

# 4

# 改建儲物室的可行性

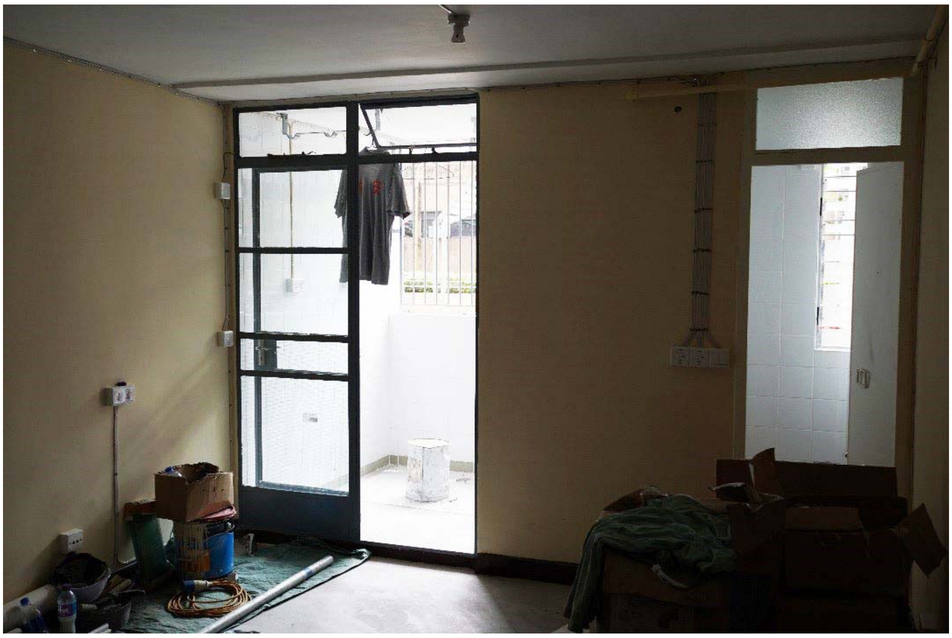
**改建儲物室的概況**

**4.1** 房屋署表示，儘管大部分的儲物室均受制於不同的環境限制，該署亦會不時檢討將儲物室改建作住宅或其他用途的可行性(見上文**第 2.12 段**)，務求善用公共屋邨內的閒置空間。

**4.2** 二〇一五年，房屋署開始研究將儲物室改建為住宅單位或其他用途的可行性。二〇一七年，房屋署先後將 18 個位於隆亨邨和蝴蝶邨住宅範圍內的儲物室改建作住宅用途，並已全數出租。此外，該署正在改建另外六個位於蝴蝶邨的儲物室作住宅單位。另一方面，該署亦將兩個位於葵盛西邨住宅範圍外的儲物室改建為商舖出租予商戶，以及改建一個位於彩雲(一)邨住宅範圍外的儲物室作為社福用途，並正在安排社福機構租用。

**4.3** 本署視察了一個位於隆亨邨，由住宅範圍內的儲物室改建而成的公共屋邨住宅單位(見**圖十五**)。該單位的面積約為 25 平方米(約 269 平方呎)，位於毗連街市的平台上(見**圖十六**)。房屋署表示，隆亨邨內九個類同的儲物室已完成改建作住宅單位。

圖十五：由儲物室改建而成的出租住宅單位



圖十六：已改建儲物室的外觀，平台下為密封街市

## 改建更多儲物室作住宅用途的可行性

**4.4** 就上文**第 3 章**本署觀察的空置儲物室改建作住宅單位的可行性，本署徵詢了一些建築專業人士／團體的意見。整體而言，部分儲物室受制於不同的環境因素，確難以在符合法例的要求下改建作住宅單位。再者，市民對生活環境的期望亦有所提升，政府不應帶頭將一些違反《建築物條例》或環境衞生較差的儲物室改建為住宅。

**4.5** 雖然如此，亦有專業人士認為，就一些未符法例的較輕微事項（例如採光和通風只有些微不足），該署可考慮提供理據，並按《建築物條例》的規定申請豁免以作改建。此外，該署亦可研究採用替代方法，例如以效能表現為本[6]的替代方法，去測試儲物室的天然通風和照明之效能標準是否達到《建築物條例》的訂明規定。

**4.6** 就此，房屋署同意，審查組在處理公共屋邨加建和改動工程圖則審批時，亦可因應個別個案的特殊情況和技術困難等因素，酌情處理一些未能完全符合《建築物條例》要求和規定的事項，但強調未符規定的事項須屬輕微程度，而提出建議的屋邨辦事處亦需提出理據，並建議補償性措施或設計，以證明有關建議仍能符合條例的精神。此外，房屋署會與審查組探討，有否其他方法可彌補某些儲物室在天然照明和通風上的不足，包括上段提及有關效能表現為本的替代方法，以將其改建作住宅用途。但該署強調，有關做法並不適用於沒有窗戶或未能加裝外牆窗戶的儲物室。

**4.7** 房屋署續指，在二〇一七年年中，該署覆檢了早前被審查組否決的八宗申請改建個案之理據，並重新向審查組提交修訂建議。此外，該署亦檢視了改建大廈內「空格位」作住宅單位的可行性，並就改建三個「空格位」向審查組作出申請。上述修訂

6 根據屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-130》，認可人士若能證明可居住的房間和住宅廚房的照明及通風符合該作業備考內列明的效能標準，建築事務監督會接受其變通《建築物（規劃）規例》第 30、31 和 32 條，即有關房間的照明、通風、窗戶和窗戶距離的訂明規定的申請。

建議在二〇一七年十二月獲得審查組批准。該署現已開展有關改建工程，並正研究將適用的原則應用於其他儲物室和「空格位」，以提交審查組批核。房屋署初步估計，可應用該原則的儲物室約有 42 個。

## 改建儲物室作其他非住宅用途的可行性

**4.8** 雖然部分空置儲物室未能改建為住宅，但多名建築專業人士均向本署表示，房屋署可考慮將該些儲物室出租予社福／非牟利機構作為提供社區服務的地方，或將該些儲物室改建為共享空間，改善住戶的居住環境，不應白白浪費寶貴的土地資源。本署亦徵詢過社福界團體及相關人士的意見，得悉社福機構對營運地方的需求十分殷切。然而，該些社福機構對於有關儲物空間的存在、數量，以及可否／如何租用等均幾乎一無所知。其實不少社福機構（尤其規模較小／非津助的機構）在覓地營運方面遇到不少困難，而房屋署就空置儲物室所發放的資訊和提供的協助十分有限。

**4.9** 亦有意見認為，即使住宅範圍內的儲物室不便直接用以提供服務，房屋署亦可考慮將其租予社福機構作後勤辦公室或倉庫，以便騰出機構原址較大的空間服務社區，或將其出租予屋邨的互助小組／社福團體，向大廈內的住戶提供服務（如日間託兒或補習服務）。

**4.10** 房屋署表示，該署有不時檢視將住宅範圍外的儲物室改建作其他用途的可行性。在過去五年，該署曾將七個住宅範圍外的儲物室改建作商舖及社福用途。此外，房屋署亦會將住宅範圍外的儲物室租予當邨的社福機構作儲物之用。若有空置儲物室可供租用，該署會於屋邨辦事處或大廈地下大堂張貼通告，邀請合資格人士申請。該署過往亦曾接獲不少當邨的社福機構／幼稚園申請使用住宅範圍外的儲物室，詳情如下：

**社福機構 / 幼稚園申請租用住宅範圍外儲物室的情況**

| 年份 | 申請宗數 | 獲批宗數 | 租用儲物室面積（平方米） |
|---|---|---|---|
| 2012 | 25 | 25 | 3.9-75 |
| 2013 | 29 | 29 | 5.7-75 |
| 2014 | 9 | 9 | 6.3-77 |
| 2015* | 16 | 15 | 3.2-60 |
| 2016* | 54 | 53 | 3.2-75 |
| 2017* | 26 | 21 | 5.6-28 |

* 由於申請宗數超過可供租用的儲物室，故需作出抽籤，以致部分申請未能獲批。

**4.11** 至於是否可以將住宅範圍內的儲物室出租予社福機構，房屋署認為，房委會轄下商業樓宇小組委員會在二〇一〇年重新檢討儲物室的租賃政策時（見**上文第 2.6 段**），已經充分考慮了各項因素，並基於保安考慮，以及保障居民享有一個寧靜居住環境，決定只將住宅範圍內的儲物室出租予住宅租戶。該署認為繼續維持這個做法是合宜的決定，並不會為了提升儲物室的出租率而將該些儲物室硬租予非屋邨住宅租戶。雖然如此，房屋署表示會收集居民和其他持分者的意見，研究是否可以將部分儲物室還原作大廈的公用地方供居民使用，和探討其他增加儲物室出租率的措施。

# 5

# 整體評論及建議

## 整體評論

**5.1** 因應早年公共屋邨的設計需要，房屋署將屋邨內的一些未能用作住宅單位的閒置空間圍封作為儲物室，並出租予住戶作貯物用途，可算是便民之舉。惟截至二〇一八年三月底，公共屋邨的申請宗數已超逾 27 萬宗，一般申請者的平均輪候時間已超過 5 年。公共屋邨的資源和空間如斯緊絀，房屋署作為管理公共屋邨的主責部門，務須善用屋邨內的每寸空間。

**5.2** 本署的調查發現，現時全港公共屋邨內約四成的儲物室均屬空置，總面積逾 10 萬平方呎。雖然大部分（68%）空置儲物室的面積小於 100 平方呎，但本署亦發現有個別面積超過 700 平方呎的儲物室被空置（見上文**第三章**）。據房屋署提供的資料，就報告附件所列的儲物室，其中有 12 個的面積達 500 平方呎或以上[7]，當中 3 個位於住宅範圍內的儲物室現時仍然空置，並已包括在上文**第 4.7 段**所述的研究個案中。

**5.3** 本署認為，目前不少人居於面積只有幾十平方呎、甚至無窗的「劏房」，其面積和客觀環境遠比空置儲物室差得多。對香港人而言，面積超過 700 平方呎的單位可能被視為「豪宅」級數。在社會對住屋訴求如此迫切的情況下，房屋署卻任由不少儲物室空置（個別空置儲物室更屬大面積），未有適時採取積極措施去改建或善用該些空間，有浪費公共資源之嫌。

---

[7] 其中 9 個在住宅範圍以外，分別位於梨木樹（二）邨（6 個）、安蔭邨（1 個）、沙角邨（1 個）、和石籬（一）邨（1 個），全部均已租出，並無空置。另外三個儲物室在住宅範圍內，位於彩雲（一）邨（包括上文**第 3.6 及 3.7 段**提及的儲物室）。

***應積極研究將儲物室改建為住宅單位***

**5.4** 如上文**第 2.1 至 2.3 段**所述，公共屋邨儲物室是將住宅大廈內一些零散的閒置空間圍封而來。基於不同環境條件的限制，房屋署認為大部分儲物室的情況均不符《建築物條例》對住宅單位的法定要求(見上文**第三章**)，故未能將該些儲物室改為住宅單位出租，只可任其空置。

**5.5** 因應公共屋邨儲物室的重整租賃政策和房屋供應緊張的情況，房屋署於二〇一五年初開始就改建空置儲物室作住宅單位進行可行性研究。在本署調查期間，房屋署先後物色到共 24 個分別位於蝴蝶邨和隆亨邨的儲物室(見上文**第 4.2 段**)改建為住宅單位出租。本署歡迎房屋署的改善措施，但本署亦必須指出，在二〇一七年之前，該些閒置空間只一直用作儲物室。情況反映房屋署未有審時度勢，因應市民對公屋單位的渴求和建築技術的改變，積極考慮將儲物室改為住宅單位。

**5.6** 本署明白，不同時期有不同的資源訴求及民情，十多年前的居住問題沒有如此嚴峻，故當時的檢討焦點和判斷會有所不同。但現實是，近年部分香港市民的居住面積和環境每況愈下，申請公屋的輪候時間亦動輒經年。房屋署在考慮如何使用該些公共屋邨的閒置空間時，應以市民為本，將住宅用途放於首位。

**5.7** 本署認同，房屋署在改建儲物室為住宅單位時，須按條例的規定行事。本署亦不會建議該署違反條例的要求。然而，正如本署徵得的建築專業意見所述(見上文**第 4.5 段**)，就某些輕微未符法定要求程度的儲物室，房屋署實可考慮提供理據，或變通方法去滿足《建築物條例》的規定。從上文**第 4.7 段**可見，當房屋署套用這個新思維，願意因應個別個案的特殊情況，利用補償性措施或設計去酌情處理一些未能完全符合《建築物條例》的個案時，該署便成功將八個早前被審查組否決的個案改建為住宅單位，接下來還有 42 個儲物室有望可套用類似的原則改建為住宅。本署認為，房屋署應認真審視現時空置和已出租的儲物室的情況，積極研究有否其他的替代方法可以彌補和克服該些儲物室在法例要求上的不足，以符合改建作住宅單位的要求。

**5.8** 此外，在調查期間，本署發現某公共屋邨內有大量與毗連住宅單位類似的「空格位」。房屋署解釋，該些空間有作為通風和通道的用途。而由於該些「空格位」不屬儲物室，故該署一直未有就「空格位」的數量、面積和分佈作出記錄和統計（見上文**第 3.15 段**），因此，本署亦無從得知現時全港有多少個類似的「空格位」。然而，在本署介入後，房屋署於二〇一七年年中向審查組申請改建三個「空格位」作住宅單位，並獲得審查組批准，充分顯示該些「空格位」實存在改建作住宅單位的可行性。本署認為，房屋署應記錄和彙編各公共屋邨「空格位」的資料，並積極研究將該些「空格位」改建作住宅單位以供出租。

**5.9** 本署欣悉，房屋署同意就上述事宜作出探討。本署認為，該署除了應密切跟進該些獲批改建的儲物室和「空格位」的改建進度外，亦應加快將有關適用的原則套用於其他類似的個案，務求將更多儲物室改建作住宅單位出租，以紓緩現時市民對公屋的殷切需求，同時亦減低儲物室的空置率。

### ***應檢討公共屋邨儲物室用作其他用途的可行性***

**5.10** 對於一些未能改建作住宅單位的空置儲物室，房屋署會將屬於住宅範圍以外的儲物室出租給社福機構／團體作儲物室或社福用途。至於住宅範圍以內的儲物室，基於保安和管理上的考慮，該署只會出租予有關大廈的租戶。由於這條件限制，可以承租的租戶十分有限，難免造成大量及長期的空置。而且，諷刺的是，面積越大的儲物室便越難出租，因此，上文**第 5.2 段**提及的三個面積達 500 平方呎以上的儲物室，如房屋署一直堅持只能供有關大廈的住戶租用作儲物室，本署恐怕有關單位只會繼續空置，白白浪費珍貴的土地資源。

**5.11** 本署明白房屋署對於將住宅範圍以內的儲物室租予非住宅用戶，所帶來的保安和管理問題之憂慮。然而，本署認為，社福機構／團體在屋邨內設立地方營運，目的是為了向當區提供社福服務，其性質與一般商業租戶不同。若一律限制機構／團體只能租用住宅範圍以外的儲物室，房屋署不但錯失可以承租住宅

範圍以內的儲物室的租戶，亦令屋邨住戶得不到一些社福服務的機會。

**5.12** 有社福機構和相關人士向本署反映，現時不少社福機構／團體在覓地營運方面遇到不少困難(見上文**第 4.8 段**)。觀乎房屋署過去接獲社福機構申請租用公共屋邨儲物室的宗數，亦出現有供不應求的情況(見上文**第 4.10 段**)。現時公共屋邨空置儲物室主要位於住宅範圍內(約 89%)，房屋署若然能夠將該些儲物室開放予社福機構／團體租用，不但能減低該些儲物室的空置率，亦能減輕社福機構／團體覓地營運之苦，同時加強住戶獲得的社福服務，可謂相得益彰。

**5.13** 本署認為，雖然現行儲物室的租賃政策限制了住宅範圍內儲物室不可租予非住宅用戶，但在善用公共屋邨資源和空間的大前提下，房委會和房屋署實有充足理由去檢討是否可以將住宅範圍內的儲物室出租予該些社福機構／團體，為社區帶來裨益。尤其一些受到屋邨住戶／社區歡迎的社福服務，該署更應積極向有興趣租用的社福機構／團體提供協助，以玉成其事。至於保安和管理上的安排，該署實可與租用該些單位的機構進行商討，並於租約條款上作出適當規管。在過程中，房屋署應徵詢屋邨管理諮詢委員會或住戶的意見，一方面正視和適切處理他們的關注，另一方面亦可消除他們不必要的疑慮。住戶的參與亦可增加他們的投入及支持，確保提供的服務符合住戶的需要。

**5.14** 此外，有建築專業人士建議可考慮將空置儲物室改建作大廈共享空間，讓屋邨住戶使用(見上文**第 4.8 段**)。本署欣悉，房屋署同意就此收集住戶和持分者的意見，以研究是否可以將部分住宅範圍內的空置儲物室還原作公共空間供住戶使用。該署亦會先集中研究改建住宅範圍外的儲物室作社福或其他非住宅用途。

***應加強提供公共屋邨儲物室的資訊***

**5.15** 根據房屋署的資料，截至二〇一七年八月三十一日，公共屋邨共有 959 個空置儲物室。房屋署強調，大部分儲物室的面積均十分狹小，並無其他用途（見上文**第 3.4 段**）。然而，從該署過往收到社福機構申請租用儲物室的情況看來，即使面積小如 3.2 平方米的儲物室，亦不乏人問津，故儲物室的用途和需求未必如該署所估計那麼少。事實上，該批空置儲物室當中，有 106 個位於住宅範圍以外。相對於住宅範圍內的儲物室，該些儲物室作其他用途的限制亦較少。雖然房屋署過去五年曾將某些住宅範圍以外的儲物室改作商舖／社福用途，但數量寥寥可數。

**5.16** 社福機構／團體和其他持分者在如何運用空置儲物室方面有很多具創意的意見和構思（例如闢作共享空間或開辦託兒／補習服務）（見上文**第 4.8 至 4.9 段**），而該些機構／團體亦最清楚它們自身的需要。雖然房屋署現時會在房委會網頁上提供可供租用作社福用途單位的資料，但該署就公共屋邨內其他空置儲物室提供的資訊和提供的渠道卻十分有限，以致有興趣租用的機構／團體難以全面知悉各屋邨空置儲物室的具體情況。

**5.17** 本署認為，房屋署應加強提供公共屋邨空置儲物室的具體資訊（包括數量、面積、所在位置等），讓有興趣租用的機構／團體更清楚知悉屋邨內空置儲物室的情況，並按其需要向該署租用／申請改建儲物室，務求善用公共屋邨儲物室和減低儲物室的空置率。此外，本署相信，如房屋署能定期向外發放**附件**的資訊，將有助增加事涉屋邨的動力，更積極研究措施以減低其屋邨的儲物室空置率。

**5.18** 土地是香港最珍貴及稀有的資源。本署相信，若房屋署能增加公共屋邨空置儲物室的透明度，將有助吸引持份者及有興趣的單位（特別是建築及室內設計方面的專才）向政府提供更具創意、甚至突破傳統的建議及構思，達到集思廣益的功效，務求更多元化地善用公共屋邨的閒置空間，以配合社區的需要和發展。

**本署的建議**

**5.19** 基於以上所述，申訴專員向房屋署提出以下建議：

(1) 密切跟進獲審查組批准改建作住宅單位的儲物室和「空格位」之改建進度，並盡快研究將有關理據套用於其他適用儲物室，以改建作住宅單位（上文**第 5.9 段**）;

(2) 審視現時空置和已出租的儲物室的情況，積極研究是否有其他替代方法可以彌補和克服該些儲物室未能完全符合《建築物條例》要求的不足，以改建作住宅單位(上文**第 5.7 段**);

(3) 記錄和彙編各公共屋邨住宅範圍內「空格位」的資料，作出統計，並積極研究將該些「空格位」改建為住宅的可行性（上文**第 5.8 段**);

(4) 積極探討將未能改建作住宅的公共屋邨儲物室用作其他用途（如社福用途/共享空間）的可行性，並向有興趣租用的社福機構/團體提供適切協助（上文**第 5.13 至 5.14 段**);

(5) 加強發放有關公共屋邨空置儲物室的具體資訊，以增加透明度，讓有興趣租用的屋邨住戶或非住宅設施租戶按其需要申請租用，務求減低儲物室的空置率（上文**第 5.17 段**)。

## 鳴謝

**5.20** 本署進行調查期間，房屋署全力配合，申訴專員謹此致謝。此外，本署亦藉此感謝曾就是次主動調查向本署提供寶貴意見的機構和人士。

**申訴專員公署**
**檔案編號：OMB/DI/413**
**二〇一八年十月**

# 附件

# 截至2017年8月31日位於公共屋邨住宅大廈的儲物室使用情況

| | 住宅範圍以外 [註一] | | | 住宅範圍以內 [註一] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 屋邨名稱 | 儲物室總數 | 空置儲物室數目 | 每個儲物室的平均面積（平方米） | 儲物室總數 | 空置儲物室數目 | 每個儲物室的平均面積（平方米） | 所有儲物室合計總面積（平方米） |
| 澤安邨 | - | - | - | 6 | 0 | 13.0 | 78.0 |
| 長亨邨 | 4 | 1 | 11.0 | - | - | - | 43.8 |
| 長康邨 | 17 | 9 | 13.4 | 40 | 28 | 6.0 | 468.8 |
| 長青邨 | - | - | - | 75 | 4 | 6.6 | 492.6 |
| 祥華邨 | 3 | 1 | 10.7 | - | - | - | 32.0 |
| 清河邨 | 3 | - | 11.3 | - | - | - | 34.0 |
| 彩虹邨 | 6 | 2 | 6.8 | 26 | 4 | 6.6 | 212.4 |
| 彩雲(一)邨 | 20 | 3 | 21.5 | 18 | 13 | 41.2 | 1 171.0 |
| 彩雲(二)邨 | 6 | 6 | 24.0 | 37 | 3 | 6.9 | 397.7 |
| 彩園邨 | - | - | - | 42 | 32 | 25.9 | 1 086.0 |
| 竹園南邨 | 21 | 5 | 5.8 | 1 | 1 | 4.0 | 126.0 |
| 富善邨 | 2 | 0 | 20.0 | - | - | - | 40.0 |
| 鳳德邨 | 1 | 0 | 38.0 | - | - | - | 38.0 |
| 恆安邨 | - | - | - | 1 | 1 | 5.8 | 5.8 |
| 顯徑邨 | 3 | 3 | 19.9 | - | - | - | 59.6 |
| 興華(二)邨 | 10 | 3 | 20.0 | 13 | 3 | 13.2 | 370.8 |
| 海麗邨 | 2 | 0 | 12.0 | - | - | - | 24.0 |
| 啟業邨 | 1 | 0 | 22.0 | 59 | 19 | 11.1 | 675.1 |
| 景林邨 | 1 | 0 | 2.4 | - | - | - | 2.4 |
| 葵芳邨 | 3 | 0 | 29.0 | - | - | - | 87.0 |
| 葵聯邨 | 2 | 1 | 31.5 | - | - | - | 63.0 |
| 葵盛東邨 | 3 | 1 | 8.1 | - | - | - | 24.2 |
| 葵盛西邨 | 7 | 1 | 12.9 | 9 | 4 | 10.2 | 181.9 |
| 廣福邨 | - | - | - | 80 | 38 | 6.0 | 480.0 |
| 廣田邨 | 2 | 0 | 13.0 | - | - | - | 26.0 |
| 荔景邨 | - | - | - | 27 | 10 | 20.5 | 553.1 |
| 麗閣邨 | 2 | 1 | 23.5 | 29 | 28 | 26.0 | 802.0 |
| 麗瑤邨 | 2 | 0 | 6.4 | 94 | 50 | 6.3 | 603.5 |
| 李鄭屋邨 | 1 | 1 | 4.1 | - | - | - | 4.1 |
| 梨木樹(二)邨 | 15 | 1 | 47.0 | 8 | 6 | 8.5 | 773.3 |
| 利東邨 | 1 | 1 | 19.0 | - | - | - | 19.0 |
| 鯉魚門邨 | 1 | 0 | 14.0 | - | - | - | 14.0 |
| 瀝源邨 | 30 | 10 | 14.3 | 16 | 11 | 15.6 | 678.7 |
| 樂富邨 | 1 | 1 | 11.0 | 5 | 5 | 16.4 | 93.0 |
| 樂華北邨 | 4 | 2 | 18.0 | 15 | 12 | 14.3 | 287.1 |
| 樂華南邨 | - | - | - | 21 | 18 | 4.0 | 84.0 |
| 朗屏邨 | 3 | 0 | 13.7 | - | - | - | 41.0 |
| 隆亨邨 | - | - | - | 79 | 56 | 9.7 | 768.1 |
| 美林邨 | 10 | 0 | 10.7 | 33 | 27 | 4.0 | 238.7 |
| 美東邨 [註二] | 1 | 0 | 5.6 | 16 | 0 | 9.9 | 163.5 |
| 南昌邨 | 4 | 1 | 20.0 | - | - | - | 80.0 |
| 南山邨 | 2 | 0 | 20.0 | 4 | 3 | 6.0 | 64.0 |
| 銀灣邨 | 1 | 0 | 7.8 | - | - | - | 7.8 |

附件

| 屋邨名稱 | 住宅範圍以外 註一 | | | 住宅範圍以內 註一 | | | 所有儲物室合計總面積(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 儲物室總數 | 空置儲物室數目 | 每個儲物室的平均面積(平方米) | 儲物室總數 | 空置儲物室數目 | 每個儲物室的平均面積(平方米) | |
| 愛民邨 | 15 | 10 | 12.7 | 116 | 28 | 12.8 | 1 680.0 |
| 安田邨 | 1 | 0 | 16.0 | - | - | - | 16.0 |
| 安定邨 | 3 | 0 | 10.0 | 1 | 0 | 14.0 | 44.0 |
| 安蔭邨 | 7 | 2 | 23.4 | - | - | - | 164.0 |
| 白田邨 註二 | 8 | 1 | 9.1 | 2 | 0 | 8.8 | 90.8 |
| 坪石邨 | 12 | 3 | 9.8 | 250 | 23 | 6.9 | 1 842.0 |
| 平田邨 | 2 | 0 | 7.1 | - | - | - | 14.2 |
| 博康邨 | 4 | 1 | 8.0 | - | - | - | 32.0 |
| 西環邨 | - | - | - | 38 | 0 | 4.0 | 151.3 |
| 三聖邨 | 2 | 0 | 10.5 | - | - | - | 21.0 |
| 沙角邨 | 9 | 0 | 21.4 | 99 | 38 | 9.2 | 1 107.2 |
| 山景邨 | 7 | 3 | 12.6 | - | - | - | 88.0 |
| 石硤尾邨 | 7 | 0 | 26.7 | 7 | 4 | 4.3 | 217.0 |
| 石籬(一)邨 | 2 | 1 | 37.5 | - | - | - | 75.0 |
| 石籬(二)邨 | 1 | 1 | 15.0 | - | - | - | 15.0 |
| 石圍角邨 | 16 | 8 | 11.5 | 29 | 4 | 3.6 | 288.4 |
| 水邊圍邨 | 1 | 0 | 19.0 | - | - | - | 19.0 |
| 順利邨 | 5 | 0 | 17.0 | 95 | 29 | 11.4 | 1 166.3 |
| 順安邨 | 2 | 0 | 8.0 | 16 | 13 | 8.9 | 158.6 |
| 順天邨 | - | - | - | 77 | 23 | 8.0 | 614.2 |
| 小西灣邨 | 7 | 4 | 17.7 | - | - | - | 124.2 |
| 新翠邨 | 9 | 4 | 7.7 | 82 | 57 | 6.0 | 559.7 |
| 新田圍邨 | 2 | 0 | 5.9 | 103 | 14 | 3.9 | 408.9 |
| 大坑東邨 | 3 | 0 | 13.8 | - | - | - | 41.3 |
| 大興邨 | 7 | 3 | 17.7 | - | - | - | 124.0 |
| 大窩口邨 | 2 | 0 | 17.0 | 6 | 5 | 7.6 | 79.6 |
| 大元邨 | 1 | 1 | 25.0 | 13 | 12 | 5.4 | 95.2 |
| 天瑞(一)邨 | - | - | - | 2 | 0 | 7.8 | 15.6 |
| 天瑞(二)邨 | - | - | - | 2 | 1 | 7.8 | 15.6 |
| 天耀(二)邨 | 4 | 2 | 8.5 | - | - | - | 33.8 |
| 翠屏南邨 | 1 | 0 | 7.2 | - | - | - | 7.2 |
| 慈正邨 | - | - | - | 4 | 3 | 2.9 | 11.4 |
| 華富(一)邨 | - | - | - | 10 | 9 | 19.8 | 198.0 |
| 華富(二)邨 | 19 | 5 | 9.9 | 83 | 37 | 6.5 | 726.0 |
| 華荔邨 | - | - | - | 2 | 2 | 16.0 | 32.0 |
| 雲漢邨 | 1 | 0 | 12.0 | 1 | 0 | 5.3 | 17.3 |
| 環翠邨 | - | - | - | 45 | 2 | 4.9 | 220.5 |
| 橫頭磡邨 | 2 | 2 | 11.8 | - | - | - | 23.6 |
| 禾輋邨 | 11 | 0 | 14.1 | 174 | 139 | 8.4 | 1 608.1 |
| 和樂邨 | - | - | - | 1 | 1 | 12.0 | 12.0 |
| 湖景邨 | - | - | - | 13 | 6 | 6.0 | 78.0 |
| 友愛邨 | 10 | 1 | 16.8 | - | - | - | 167.6 |
| 耀安邨 | - | - | - | 12 | 11 | 6.2 | 74.4 |
| 漁灣邨 | 21 | 0 | 11.4 | 26 | 16 | 12.7 | 567.6 |
| **總數** | **399** | **106** | **-** | **2063** | **853** | **-** | **24 540.6** |

註一 ： 以大廈入口保安閘為界

註二 ： 美東邨及部分白田邨的樓宇已納入已公布的清拆計劃，不會就有關樓宇內的儲物室進行改建。